

# PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176

CEP 14150-000 – Serrana-SP

[www.serrana.sp.gov.br](http://www.serrana.sp.gov.br) - [Info@serrana.sp.gov.br](mailto:Info@serrana.sp.gov.br) - 16 3987 9244



## LEI COMPLEMENTAR Nº 389/2015

AUTORIZA A APROVAÇÃO DE PROJETOS DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL DE LOTE NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

JOÃO ANTONIO BARBOZA, Prefeito Municipal de Serrana, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar projetos de Condomínio Horizontal de Lotes no Perímetro Urbano do Município.

Parágrafo Único. Para efeitos desta lei considera-se como Condomínio Fechado de Lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei nº 4.591/64, e do Decreto-Lei nº 271/67.

Art. 2º. As obras previstas no artigo 8º da Lei nº 4.591/64, por força do artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, são as obras de infraestrutura do empreendimento e a unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre este.

Parágrafo Único. A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários, não passará ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos.

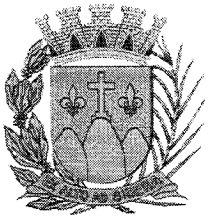
Art. 3º. Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterà as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados o Código de Obras e Plano Diretor do Município e demais legislação pertinente.

Art. 4º - Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes, nos quais não haja prévia edificação, são:

I - que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64, com as alterações Constantes do Código Civil vigente, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum;

II - que haja uma Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos.

V



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176

CEP 14150-000 – Serrana-SP

[www.serrana.sp.gov.br](http://www.serrana.sp.gov.br) - [Info@serrana.sp.gov.br](mailto:Info@serrana.sp.gov.br) - 16 3987 9244



Art. 5º Após aprovação do empreendimento junto a Prefeitura Municipal, o empreendedor deverá apresentar ao Oficial do Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

- I- requerimento solicitando o registro da instituição condominial;
- II - projeto devidamente aprovado pela Municipalidade, contendo a presente Lei Municipal e o que segue:
  - a) memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;
  - b) planta dos lotes;
  - c) planilha de cálculo das áreas;
  - d) planilha dos custos da realização da infraestrutura.
- III - convenção do condomínio;
- IV - anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto e execução.

Art. 6º. Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do Condomínio de lotes e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº 4.591/64 e suas alterações, se houver.

Art. 7º. Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro do Condomínio de Lotes Constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

Parágrafo Único. A área do terreno considerada no cálculo do imposto será obtida pela soma da área do terreno de uso comum dividida pelo número de condôminos com a área do terreno de uso privativo.

Art. 8º. O projeto do Condomínio de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, através do Plano Diretor do Município no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações vigentes.

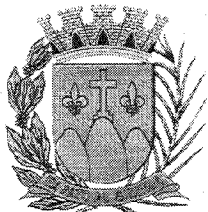
Art. 9º. A responsabilidade pela execução e manutenção da infraestrutura no interior do condomínio, após análise e aprovação da municipalidade, é exclusiva do empreendedor ou do condomínio e em nenhuma hipótese do município.

Parágrafo Único. Será de responsabilidade do empreendedor, às interligações ao sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitários existentes, mediante Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal.

Art. 10. Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o Condomínio, os serviços de meio ambiente do local a ser implantando, bem como de instalação, manutenção e conservação de via interna, pintura de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgoto cloacal com tratamento que deverão ser efetuados pelo próprio Condomínio, observando o seguinte:

- I- Todas as redes de energia elétrica, de água potável e de esgoto, seus projetos devem estar rigorosamente de conformidade com as leis pertinentes e normas técnicas exigidas pelos respectivos fornecedores;

V



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176

CEP 14150-000 – Serrana-SP

[www.serrana.sp.gov.br](http://www.serrana.sp.gov.br) - [Info@serrana.sp.gov.br](mailto:Info@serrana.sp.gov.br) - 16 3987 9244



- II- As redes de galerias de águas pluviais devem ser dimensionadas tecnicamente de acordo com o fluxo de água previsto para as vias que comporão o condomínio;
- III- A pavimentação das vias de circulação interna e obras de passeio público do condomínio deverão ser realizadas dentro das normas legais vigente, observados os requisitos de acessibilidade;
- IV- Instalação de coletores de lixo diretamente voltados para a via pública e possuir faixa de acesso, área de manobra e vaga rotativa para o recolhimento do lixo;
- V- Instalação na faixa de acesso voltados à via pública, de medidores de energia elétrica e de água e esgoto, coletores de correspondência e todos os demais equipamentos necessários ao suporte condominial, tais como, cabos telefônicos, para internet, TV a cabo, etc.

§ 1º. Todo o perímetro da Área do Condomínio Horizontal de Lotes deverá ser murado, sendo que o muro deverá ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), que caracterizará a separação da Área utilizada da malha viária urbana, e o acesso ao Condomínio deve ser projetado para a via principal do Município, com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos, com acesso mínimo para dois (02) veículos simultaneamente.

§ 2º. O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura: portaria, área destinada ao zelador, prédio da administração do Condomínio.

§ 3º. Os lotes terão área mínima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), e pelo menos uma das testadas não poderá ter dimensões menores que 10,00 (dez metros), a exceção dos lotes de esquina, que terão área mínima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área e testada mínima de 10,00m (dez metros).

§ 4º. As áreas verdes e de recreação, deverão perfazer um mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento; deste percentual, 60% (sessenta por cento) deverão ser equipados para lazer e recreação, e 40% (quarenta por cento) tratada paisagisticamente.

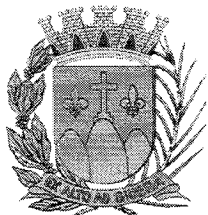
§ 5º. As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar encravada, sem acesso, pertença elas ou não ao condomínio.

§ 6º. A arborização, poda e manutenção de praças, áreas verdes, assim como coleta interna do lixo é de inteira responsabilidade do condomínio, o qual, após a captação, deve depositar o material em locais apropriados, fechados e com ventilação e de fácil acesso ao serviço de coleta pública de lixo.

Art. 11. Por se tratar de ruas internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário do Município, para as ruas do Condomínio de Lotes será exigido gabarito mínimo de 10,00 (dez metros), sendo mínimo de 07,00 (sete metros) de pista e mínimo de 1,50 (um metro e meio) para cada passeio lateral.

Art. 12. Todas as questões técnicas referentes a arruamento e obras de infraestrutura, bem como a execução do projeto de Condomínio Fechado de Lotes, serão

V



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves nº 176

CEP 14150-000 – Serrana–SP

[www.serrana.sp.gov.br](http://www.serrana.sp.gov.br) - [Info@serrana.sp.gov.br](mailto:Info@serrana.sp.gov.br) - 16 3987 9244




elaboradas pelo empreendedor e destinadas à aprovação da Secretaria Municipal de Infraestrutura, que observará a legislação vigente.

Art. 13. Fica determinada a área de uso comum as vias de tráfego, calçadas, área verde e sistema de lazer dentro do condomínio particular, excetua-se deste percentual as áreas destinadas às construções da portaria, zeladoria e administração.

Art. 14. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA

13 de abril de 2015.

  
JOÃO ANTÔNIO BARBOZA  
PREFEITO MUNICIPAL

PUBLICADA NA SECRETARIA GERAL DA PREFEITURA  
NA DATA SUPA NO LOCAL DE COSTUME.

  
VITÓRIO EDUARDO ARAÚJO SANTOS  
Secretário Municipal de Administração e Finanças